

Si se me pide que nombre el principal beneficio de la casa, debería decir: la casa alberga un día soñando, la casa protege al soñador, la casa le permite a uno soñar en paz.

Gaston Bachelard



V i
v
i
e
n
d
a

Borges hablaba de una ciudad que le gustaba “tanto que no me gusta que le guste a otras personas. Es un amor así, celoso.” Es ésta la metrópoli que no para de crecer, en la que se construyen 100 edificios por mes, es París en América Latina—y en todo, todo, estás vos, ¿no?. Hay también una ciudad que se expande lejos de los ruidos de las obras en construcción. Es la que agotó las portadas de los diarios y las pantallas de televisión en abril por las decenas de víctimas del temporal. Es la de los saqueos y usurpaciones en viviendas sociales, la de los desalojos, la del aumento exponencial de las villas de emergencia.

Ésa, como la otra, es Buenos Aires. Si hacemos una radiografía del estado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la situación habitacional sin duda salta como una de las principales dolencias. Uno de cada siete porteños está en condición de emergencia habitacional, casi un oxímoron para una ciudad con un PBI similar al de París, Londres o Berlín y cuyo ingreso duplica el promedio de la Argentina.

Opacada deliberadamente por otros temas de la agenda pública, la crisis de vivienda sólo se vislumbraba mediante algún episodio de desalojos represivos—como el caso del Parque Indoamericano—o cuando algún embate natural ponía de cabeza a la ciudad y el episodio resultaba mediáticamente rentable. Sin embargo, por una voluntad política aún soterrada, tanto el Gobierno Nacional, como el macrismo y más recientemente el gobernador Scioli han anunciado sus respectivos planes de vivienda, abriendo así el debate en los distintos sectores políticos y sociales.

Ahora bien, como corriente no podemos enajenarnos de estas discusiones o delegarlas enteramente a algún espacio de militancia; cada uno y cada una cargamos con la responsabilidad ineludible de formarnos y darle seguimiento al tema. Si bien no nos hemos quedado atrás en la participación de las distintas instancias de movilización, por ejemplo en el caso del Hotel Sur, es necesario profundizar las discusiones en este apartado, más aún si aspiramos a intervenir en la Ciudad de Buenos Aires.

Esto no es más que una humilde contribución que será ampliada próximamente por trabajos de investigación de más compañeros y compañeras. La idea es proveer de un marco general sobre la crisis habitacional en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que toma protagonismo no por constituir una anomalía dentro de la realidad nacional, sino sencillamente porque es donde la situación se muestra más crítica. Asimismo se incluye una breve caracterización de los distintos planes de vivienda impulsados por la presidente Cristina Fernández, el Jefe de Gobierno porteño Mauricio Macri y el gobernador de la Provincia de Buenos Aires, Daniel Scioli, respectivamente.

Finalmente, la cobertura mediática juega un rol trascendental en este debate, ya sea cediéndole la palabra a algunos sectores y cercenando otros, o bien, instalando determinadas estadísticas. Por ello encontrarán una cantidad importante de insumos periodísticos, tanto de los medios más tradicionales como de nuestras propias iniciativas comunicacionales (Llevalo Puesto, Radio Sur, Marcha), que además de enriquecer el carácter informativo, sirve para ilustrar el deterioro en la crisis habitacional a través de casos concretos.

El documento se divide en 3 secciones:

- Situación habitacional en la Ciudad de Buenos Aires
- Compilado de notas periodísticas sobre la crisis de vivienda en la CABA
- Caracterización de los tres proyectos crediticios



Situación habitacional en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El pasado 24 de Abril, la Corte Suprema de Justicia de la Nación dictó por unanimidad un histórico fallo en el que, por primera vez desde la vigencia de la democracia, se establecen los estándares básicos de interpretación del derecho a la vivienda, así como las obligaciones de los gobiernos para garantizarlos—en particular con aquellas personas en situación de mayor vulnerabilidad.

“El alojamiento es una necesidad humana prioritaria, como el alimento y el agua, y una condición esencial de la vida civilizada. Cuando se comprendan estas verdades, se reconocerá el problema de estar sin hogar como lo que verdaderamente es: una afrenta contra la dignidad humana y la denegación de un derecho humano básico.”

Lord Scarman

El fallo también evaluó la política pública de la Ciudad de Buenos Aires a la luz de las obligaciones estatales en materia de Derechos Humanos, y concluyó que dicha política no cumplía con los estándares constitucionales.

Esta acción de la Corte representa un avance formidable en términos de derechos sociales, no sólo por las conclusiones a las que llega, sino por sus propios orígenes. Responde a la demanda interpuesta por una madre de origen boliviano, residente desde el 2000 en la ciudad, cuyo hijo (menor de edad) sufre de una encefalopatía crónica no evolutiva—una discapacidad cerebral que afecta lo motriz, visual, auditivo y, por supuesto, lo social.

Hasta ese momento y gracias a una acción judicial, la respuesta del gobierno macrista fue asignarles un subsidio y alojarlos en un hotel, pero en condiciones de inhabitabilidad (habitación de 3x3m, sin luz solar, por ejemplo).

La Corte Suprema revocó la sentencia del Superior Tribunal de Justicia de la CABA y ordenó al gobierno local a garantizarle un alojamiento adecuado a esta madre y su hijo. Además, el fallo es específico en cuanto a la calidad mínima de las condiciones edilicias y expresamente prohíbe que eso limite la inclusión de esta familia en algún programa de vivienda—en curso o futuro—“para la solución permanente de la situación de excepcional necesidad planteada”.

A raíz de este caso, la Corte llevó a cabo un estudio profundo sobre la situación habitacional en la Ciudad de Buenos Aires.

Con el fallo completo y el estudio de la **“Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia”**, vamos a desglosar el contenido de la investigación en los siguientes ejes:

1. Los principios básicos establecidos sobre los Derechos Sociales

2. La evaluación sobre las políticas de emergencia habitacional de la Ciudad de Buenos Aires

3. La estructura de las políticas públicas en vivienda por parte de la Ciudad de Buenos Aires

4. Algunas propuestas de corto y mediano plazo para intentar modificar la deficiencia estructural en el tema de vivienda

**Principios
básicos
DD.SS.**

1

**Evaluación
de las
políticas**

2

**Fallas en la
estructura**

3

Propuestas

4



**Fallo de la Corte Suprema
de Justicia de la Nación**

Principios básicos establecidos por la Corte y las obligaciones de los gobiernos en cuanto a los Derechos Sociales

La Corte hizo una relectura de los principios constitucionales y los derechos sociales, estableciendo las obligaciones de los gobiernos al respecto:

■ Los gobiernos tienen **obligaciones directas en los Derechos Sociales**—vivienda, salud, educación y alimentación, entre otros—y deben satisfacer sus garantías mínimas o básicas, **priorizando a los grupos más vulnerables** de la comunidad.

■ Aunque los gobiernos tengan la autoridad para tomar decisiones de políticas públicas en estos derechos, **sus reglamentaciones deben ser constitucionalmente razonables** con los derechos involucrados.

■ **Ningún gobierno puede alegar escasez o restricciones presupuestarias como excusa para no garantizar estos derechos fundamentales.** Las políticas públicas y presupuestarias deben ordenarse jerarquizando primero las obligaciones de Derechos Humanos.

■ **El derecho a la vivienda es un derecho fundamental reconocido y operativo. La Corte obliga al Estado a proteger a quienes, a pesar de su esfuerzo personal, no pueden procurarse condiciones dignas de vivienda.** Esta protección debe ser integral y adecuada a las necesidades familiares, aún cuando sean políticas transitorias.

Evaluación sobre las políticas de emergencia habitacional

En términos generales, la Corte consideró que las políticas públicas del gobierno macrista eran “**constitucionalmente insuficientes e inadecuadas**, pues fallaban en garantizar la protección de las necesidades mínimas del grupo familiar involucrado”.

El fallo dictamina que, por ejemplo, los paradores y albergues nocturnos—que hasta la fecha venían fungiendo como “soluciones habitacionales”—**no bastaban para cumplir la obligación estatal**, ya que no eran condiciones de vivienda digna para esta familia querellante ni cumplían siquiera con las condiciones mínimas de las funciones básicas en una vivienda (disponibilidad de cocina y baños, por ejemplo).

El Máximo Tribunal también fue enfático criticando que ni el programa de subsidios temporales de emergencia, ni las políticas actuales de créditos para vivienda eran soluciones razonables, porque **no eran accesibles “a los grupos y familias más vulnerables”**.

Finalmente, la Corte remarcó que **no había planificación coordinada entre los distintos organismos** como para proveer asistencia integral a la familia afectada.

El 30% de las y los porteños alquilan vivienda.

El 85% de las causas que se tramitan en la Justicia de la CABA son del tema de la vivienda.



Fallas estructurales de las políticas públicas en vivienda (CABA)



Acá se hizo hincapié en que esta crisis no era una situación coyuntural actual, sino es el producto de un proceso acumulativo, multicausal y progresivamente deficitario en cuanto a la respuesta gubernamental. La Corte destacó los siguientes factores como principales fallas estructurales de las políticas públicas porteñas:

■ **Retroceso en la asignación y, sobre todo, en la ejecución del presupuesto.** Durante el 2011, Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) ejecutó sólo el 53% del crédito disponible. De esos 360 millones de pesos que se ejecutaron realmente, sólo el 24% fueron financiados por recursos de la CABA, el resto corresponde por ley a los fondos girados por la Nación para el rubro vivienda.

(2010): Los programas “Asistencia Integral a los Sin Techo” y “Asistencia Socio Habitacional”, pensados para palear la emergencia habitacional, fueron ejecutados en un 93%, mientras que el IVC, dentro del cual se encuentran los pocos programas para respuestas estructurales, tuvo una subejecución del 42%.

■ **Incumplimiento sistemático de las leyes aprobadas en la legislatura**, en particular aquellas que

establecen la urbanización de villas y el mejoramiento de complejos habitacionales.

De las leyes 1770, 1719, 2194, 2054, 1061 y 3343, ninguna ha contado con ejecución específica ni previsión presupuestaria para su realización

■ El gobierno macrista había adoptado políticas transitorias y provisionales “antes que políticas estructurales y definitivas de inclusión urbana”.

■ No se implementó el banco de tierras estatales que había sido aprobado por ley, con el que se pretendía atender el déficit habitacional que el mercado no absorbía.

■ Ausencia de articulación entre los organismos a cargo de la problemática habitacional, así como de diálogo interjurisdiccional.

■ Falta de regulación de la política de suelo urbano

Ahora bien, a estas monumentales fallas estructurales se suma la inexistencia de diagnósticos oficiales confiables sobre las personas en emergencia habitacional. Por un lado está el **Censo 2010 de la Ciudad**, pero no ofrece mayor información sobre la metodología o criterios utilizados, además de que arroja datos bastante superficiales e inconexos, en el caso de la vivienda concretamente, con la letra fina en materia legal o crediticia.

Por otra, parte existen diversos informes privados sobre el mercado inmobiliario, a los cuales se suman investigaciones académicas—principalmente de la UBA—y estudios de parte de organizaciones sociales.

La Ciudad en números:

Haciendo un balance holístico de distintas fuentes, cabe destacar los siguientes datos:

Población en villas en la Ciudad de Buenos Aires

conforme al Censo Nacional 2010, la población que habita en villas es de 163.587 personas. Esto representa un aumento de más del 50% en relación al censo anterior. Además, el 40% de la población de las villas son inquilinos, que además, en muchos casos pagan precios similares a los que establece el mercado formal.

A falta de requisitos como la garantía, depósitos e ingresos formales de dependencia, entre otros, a este grupo se le imposibilita el acceso al mercado formal, de modo que se ven obligados a recurrir a otras vías.

Asentamientos y complejos habitacionales

30 mil personas habitan unos 150 asentamientos precarios, mientras que 110 mil lo hacen en complejos municipales con serios problemas estructurales (Barrio Piedrabuena en Villa Lugano, por ejemplo)

Mercado y acceso a la vivienda

El costo del suelo y las viviendas en la CABA ha crecido a pasos agigantados. Además, instrumentos legales que en su momento se crearon para facilitarle el acceso a la vivienda a los grupos más desfavorecidos, han sido inutilizados o desechados. Entre ellos está la ley 341, que regulaba un sistema de créditos de autogestión individual y colectiva de vivienda. Esta ley fue progresivamente desfinanciada y tiene una enorme lista de espera, conformada por personas y cooperativas que aguardan trámites tediosos y eternos por un crédito.

Luis Baer, investigador del Instituto de Geografía (UBA) y becario de posdoctorado del Conicet, señalaba al respecto en una nota con Página/12 a fines del año pasado:

“Ningún bien de consumo corriente aumentó tanto de precio como el suelo (y, por tanto, la vivienda) en los últimos años. En la Ciudad de Buenos Aires, el precio promedio del suelo se quintuplicó desde 2003. [...]

La consecuente disminución del poder de compra de inmuebles de las clases más desfavorecidas ha orientado la construcción residencial hacia la población capaz de comprar vivienda al contado. Esto explica los dos sentidos de la concentración del mercado en la ciudad: el territorial (sólo 5 barrios “selectos” concentran la mitad de la superficie autorizada para construir), y el asociado a la categoría (la “vivienda suntuosa” ocupa más del 40% de esta superficie.”

Debate Presupuestario

En un fútil intento por eludir su cuota de culpabilidad, el Gobierno de la Ciudad argumentó una falta de presupuesto, o en su defecto, un presupuesto inflexible que le impedía por tanto resolver los problemas de vivienda.

En la audiencia convocada por la Corte Suprema de Justicia, las y los representantes del gobierno porteño arguyeron que “el presupuesto es inelástico y que cada uno de estos casos va chocando contra la limitación presupuestaria que establece la ley local.”

Ante este panorama, es necesario recordar un dato mencionado al inicio del documento: **la Ciudad de Buenos Aires posee uno de los PBI per cápita más elevados del continente**, muy similar al de otras capitales del orbe (París, Berlín o Londres).

La CABA cuenta además con el **presupuesto público local por habitante más alto del país**.



Por ejemplo, según datos del Ministerio de Economía nacional, mientras que en 2009 la pobreza a nivel nacional representaba el 13,2% de la población, en la Ciudad de Buenos Aires era menos de la mitad (6,1%).

A su vez, su Producto Bruto Geográfico (PBG) ha crecido alrededor del 80% desde 2002 hasta la actualidad: en ese período, el PBG pasó de 50,000 a 90,000 millones de pesos aproximadamente.

Con estas cifras esperaríamos una traducción distinta a la realidad, mas aquí es donde entra en juego la decisión consciente del gobierno macrista perpetuando las desigualdades, que se traduce en el ejercicio de la voluntad política para promover el negocio inmobiliario en perjuicio de los sectores más vulnerables.

Subejecución presupuestaria

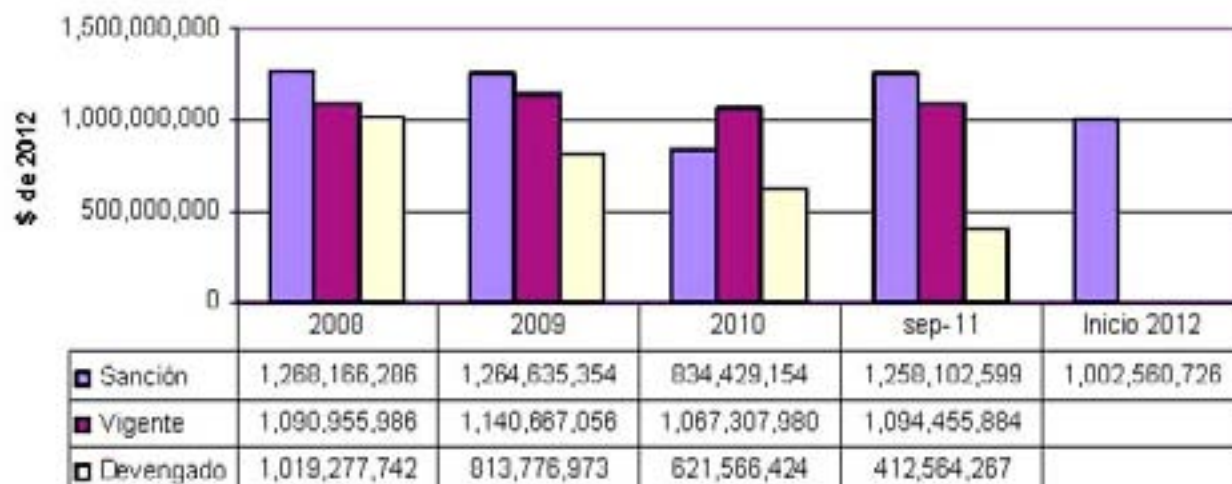
Al mirar de cerca la información presupuestaria local, se evidencia que no sólo el porcentaje destinado a vivienda muestra una regresión constante, sino que la subejecución del presupuesto asignado es alarmante.

Desde ya cabe reiterar que **no existe una limitación o restricción objetiva y externa** que conlleve a este accionar, al contrario, **la falta de asignación de recursos para solucionar el problema del derecho a la vivienda responde única y exclusivamente a decisiones políticas y prácticas de la gestión del gobierno local.**

Al concluir su evaluación y en su búsqueda por una solución para la madre querellante, la Corte fue tajante en su diagnóstico:

“la inversión del Estado debe ser adecuada, lo que no depende únicamente del monto que éste destina, sino fundamentalmente de la idoneidad de la erogación

Vivienda: Sanción, vigente y devengado



para superar la situación o paliarla en la medida de lo posible... Es evidente que ni la asistencia económica originalmente brindada [...], ni la medida cautelar posteriormente dispuesta en autos [...] resuelve la problemática [...], de manera que aun cuando el esfuerzo económico estatal es considerable, no parece ser el resultado de un análisis integral para encontrar soluciones eficientes y de bajo costo”.

Para ilustrar un poco el caso de esta madre y su hijo, el gobierno porteño entregaba un subsidio \$1700 para el pago de un hotel, dinero que además de insuficiente, era innecesario expedirlo, por cuanto se estaba pagando “por una básica habitación en un hotel en el barrio de Floresta, valores que exceden a los requeridos en el mercado inmobiliario por el alquiler de un departamento de dos ambientes en el mismo barrio” .

PROPUESTAS

Para concluir, el Máximo Tribunal elaboró distintas recomendaciones para el corto, mediano y largo plazo.

Medidas paliativas y a corto plazo

■ **Garantías Estatales:** propone que el gobierno local organice un sistema para conceder garantías a través del Banco Ciudad a aquellos casos en los que la persona puede hacerse cargo del alquiler, pero carece de una garantía para ingresar en negociaciones del mercado inmobiliario.

■ **Seguimiento y asesoramiento real** a quienes reciben subsidio habitacional para procurar su re-inserción económica

■ Conformar normativas que garanticen condiciones de vivienda dignas a los habitantes de las villas hasta tanto se urbanizan.

Medidas paliativas y a corto plazo

■ Implementar una **política activa de regulación de suelo y construcción de viviendas:**

“Las casas son para habitar y no para contemplar”, dijo Francis Bacon. En la Ciudad de Buenos Aires, el aumento de familias en emergencia habitacional contrasta con la escandalosa cantidad de inmuebles ociosos, desocupados o subocupados.

Según datos del Censo 2010, **en el país hay 2,5 millones de viviendas desocupadas y en el distrito porteño 341 mil, nada menos que el 18 y 24 por ciento del total de viviendas, respectivamente.** (Baer 2010)

■ Radicación, urbanización y regularización de villas y asentamientos

■ Por la especulación y el lucro, el mercado desprotege a los sectores más vulnerables y, al estar desregulado, la exclusión estructural de estos grupos en necesidad se sigue propagando en el tiempo y el espacio.

Para contrarrestar esta dinámica del mercado, se propone establecer incentivos tributarios para canalizar la oferta de vivienda hacia los grupos en mayor necesidad.

Por ejemplo, se habla de tributos progresivos a los inmuebles ociosos (que “desincentivan su retención con fines especulativos”) o gravar la “renta extraordinaria de plusvalía urbana resultante en desarrollos de infraestructura pública”.

MARZO

ABRIL

MAYO

JUNIO

“La falta de comunicación
con el Gobierno Nacional
está perjudicando
a los vecinos”

“El Estado
debe garantizar
el techo digno”

Crisis habitacional
en la Villa 21-24

Créditos inmobiliarios
en la ciudad

PROfundo rechazo
al negocio macrista

Crisis habitacional
en la Ciudad

“No le interesa el problema
habitacional en la ciudad”

1er Congreso Villero
en Buenos Aires

“Hay que derribar los
muros que separan la
ciudad en vecinos de
primera y de segunda”

Una ciudad que
se derrumba

En todo estás vos...*Mauri*



“A Macri no le interesa el problema habitacional en la ciudad”



28 de marzo. El nuevo presidente del Instituto de Vivienda de la Ciudad, Emilio Basavilbaso, expuso en la comisión de Vivienda de la Legislatura porteña los lineamientos de su gestión.

La legisladora porteña por la Coalición Cívica, **Rocío Sánchez Andía**, integra esa comisión y dio su mirada sobre las políticas del gobierno porteño en relación a la crisis habitacional de la ciudad.

Crisis habitacional en la Ciudad



10 de abril. A casi una semana del temporal que azotó a la ciudad de Buenos Aires, el PRO presentó en la Legislatura porteña un proyecto para declarar el estado de emergencia del hábitat y el espacio público por seis meses.

Tomás Guevara, sociólogo y miembro del Instituto de Pensamiento y Políticas Públicas de *Buenos Aires Para Todos*, hizo referencia a este pedido.

“La falta de comunicación con el Gobierno Nacional está perjudicando a los vecinos”

23 de abril. Rogelio Frigerio, legislador del PRO y presidente de la comisión de Presupuesto, reconoce que la falta de diálogo entre Ciudad y Nación impide que se apliquen, entre otras cosas, las promesas a quienes ocuparon el Parque Indoamericano en 2010.

Mientras tanto, organizaciones sociales marcharon del Obelisco a Tribunales para exigir el desprocesamiento de Diosnel Pérez (Frente Popular Darío Santillán) y Luciano Nardulli (Corriente Clasista y Combativa), los únicos dos procesados por la toma. Además, piden el juicio y castigo para los policías de la Federal y la Metropolitana que participaron de la represión en la que asesinaron a Rosemary Churapuña, Bernardo Salgueiro y Emilio Álvarez.



“El Estado debe garantizar techo digno”

3 de marzo. La semana pasada la Corte Suprema de Justicia de la Nación dictó por unanimidad un fallo que establece los estándares básicos de interpretación del derecho a la vivienda y las obligaciones que los gobiernos deben cumplir para garantizarlo.

Gustavo Maurino, co-director de la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ), analiza la importancia del fallo.



Primer Congreso Villero en Buenos Aires



7 de mayo. El encuentro se realizó el sábado 5 en Plaza de Mayo y tuvo como ejes centrales la situación habitacional, la educación, la salud y la urbanización en las villas.

Christian Romo, del Movimiento Popular La Dignidad, analiza las omisiones estatales entorno a las temáticas abordadas en el Congreso.

PROfundo rechazo al negocio macrista

18 de mayo. Diputados porteños de todos los bloques se comprometieron con los vecinos del Bajo Autopista en San Telmo para rechazar un proyecto que pretendía imponer la “Feria del Sur” en esa localidad. Con ello, más de 2000 jóvenes se quedarían sin Polideportivo y la organización del barrio se vería seriamente afectada. Las y los legisladores pidieron perdón a toda la comunidad por el error cometido y se comprometieron a votar en contra de esta ley, presentar el proyecto de puesta en valor del Martina Céspedes y a desactivar por completo el proyecto en cuestión.

Laura García Tuñón, Legisladora por Buenos Aires para Todos, caracteriza esta propuesta del macrismo.



La legisladora Tuñón explicó además la importancia del Polideportivo Martina Céspedes y cómo se dieron las negociaciones para intentar llevar a cabo el bajo de la autopista.



“Hay que derribar los muros que separan la ciudad en vecinos de primera y de segunda”

22 de mayo. Mario Kestelboim, Defensor General porteño, presentó un recurso de amparo junto a representantes de distintas villas para que el Gobierno de la Ciudad mejore la situación de todos los asentamientos. Kestelboim precisa las demandas.



Además, el Defensor porteño se refirió al desalojo de las familias que habitaban el Hotel Sur en Constitución.



Crisis habitacional en la Villa 21-24

30 de mayo. Vecinos y vecinas de la villa 21-24 de Barracas denunciaron la emergencia habitacional y ambiental que se vive en el barrio, que se incrementó luego del último temporal que azotó a la Ciudad de Buenos Aires y que produjo la muerte de 5 vecinos.

Por este motivo presentaron un petitorio al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires para reclamar soluciones efectivas.

José Luis Morales, miembro de la mesa participativa y habitante de la villa, describe las condiciones en las que viven luego del temporal.



Una ciudad que se derrumba

31 de mayo. Hace escasos días en la calle Emilio Mitre 641, entre Directorio y Gregorio de Laferrere, barrio de Parque Chacabuco de la Ciudad de Buenos Aires, se produjo un nuevo derrumbe. Se desplomó la pared medianera sur de una propiedad sobre la que obreros estaban realizando un encofrado. 6 trabajadores quedaron atrapados bajo los escombros y fueron rescatados por Defensa Civil y Bomberos.

Así como en la tragedia del gimnasio de Villa Urquiza y el edificio de Bartolomé Mitre, la obra tenía denuncias realizadas tanto por la UOCRA como por los vecinos. El Licenciado **Gustavo Desplats**, de la Proto Comuna de Caballito, hace una caracterización de la política del Jefe de gobierno Mauricio Macri, respecto al tema de la construcción de inmuebles.



Créditos inmobiliarios en la ciudad

19 de junio. **Néstor Jeiftez**, Coordinador Nacional del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI), habla sobre el avance que proponen estos programas al tratar la crisis habitacional, pero remarca la existencia aún de varias deficiencias.



Además habla sobre la sub ejecución del presupuesto para vivienda en la Ciudad de Buenos Aires y el desinterés del Gobierno Porteño por la ley 341, impulsada por las cooperativas de vivienda.

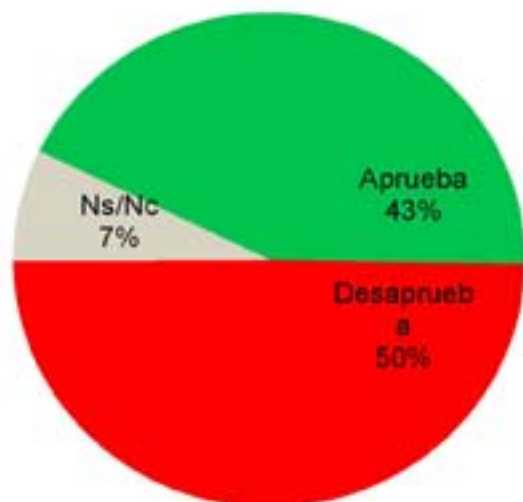


Aprobación de la gestión de Mauricio Macri



6

¿Diría usted que aprueba o desaprueba el trabajo que está haciendo Mauricio Macri como Jefe de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires?



Se mantiene la desaprobación más alta que la aprobación

Sin embargo, ésta baja del 58% al 50% en un año

Aumenta la aprobación en 7%

Datos Abril 2011
Gdes. Ctros. n=98 casos

Base: Entrevistados de la Ciudad de Buenos Aires (n=70)

Coyuntura política
según la opinión
pública

Mayo,
2012



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



1

CARACTERISTICAS

Plazo: 20 años

Moneda: pesos

Tasa: 9% el 1er año, 10% el segundo, 11% el tercero y 14%, en los restantes

Monto financiable: propiedades entre 60.000 y 95.000 dólares, hasta un 85% del valor de la propiedad (monto máximo del crédito de 80.750 dólares)

REQUISITOS

Ser argentino o extranjero; en ambos casos residir en el territorio nacional (por los menos con 2 años de anterioridad a la aplicación).

Tener entre 18 y 45 años. No ser propietario de un inmueble en el país ni en el extranjero.

Tener ingresos individuales netos mensuales entre 4000 y 10.500 pesos, y conjuntos entre 4000 y 14.000.

No tener antecedentes financieros desfavorables.

Registrarse en la Web, completar la declaración jurada y la aplicación, y obtener un puntaje por arriba del corte.

La primera casa está más cerca

El Instituto de Vivienda porteño y el Banco Ciudad lanzan un plan para jóvenes que buscan su primer hogar

Desde hace mucho tiempo, el acceso a la vivienda se presenta como un problema de difícil solución para quienes buscan su primer hogar. Un dato que da cuenta de ese presente es que sólo un 5% de las compras de inmuebles se realizó utilizando créditos hipotecarios.

Ante esta realidad, el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires (IVC) lanzará "Primera Casa", un programa que propone créditos hipotecarios con una de las tasas más bajas del mercado: "La idea es que quien acceda al crédito pague por la cuota un importe similar al que hoy se abona por un alquiler. Esto es posible gracias a una contribución parcial de la tasa de interés por parte del IVC y del Banco Ciudad durante el plazo de financiación"-comentó Emilio Basavilbaso, presidente del IVC-. "Primera Casa propone ser un catalizador de la demanda de vivienda, permitiendo la libre elección de los individuos, atrayendo a la iniciativa privada. En forma indirecta, el sistema de fomento impulsará también a la oferta, es decir la construcción de viviendas".

"Estos créditos hipotecarios requieren que el o los tomadores se hagan cargo del 15% del valor de la vivienda elegida para la compra y que alcancen individual o conjuntamente un ingreso de 4000 pesos. El 85% restante se financiará por medio de un crédito hipotecario a largo plazo (20 años).", explicó Martín Moyano Barro, director del IVC.

El programa, un sistema tripartito de financiamiento (ahorro previo, subsidio directo y crédito hipotecario a largo plazo), prevé para su primer año asignar 1000 millones de pesos previendo que facilitará el acceso a su primera vivienda a unas 2500 familias.

Leer más...

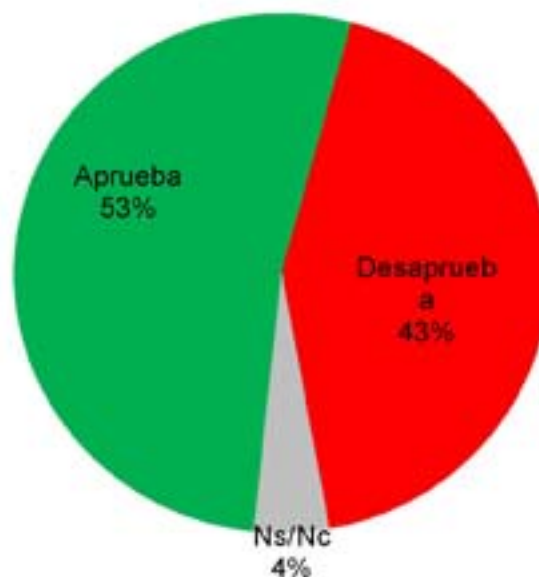


Aprobación de gestión de CFK



5

¿Diría usted que aprueba o desaprueba el trabajo que está haciendo Cristina Fernández de Kirchner?



Base: Total entrevistados (n=601)



Coyuntura política según la opinión pública

Mayo, 2012



FRENTE PARA LA
VICTORIA

CARACTERISTICAS

Plazo: entre 20 y 30 años

Moneda: pesos

Tasas: irán del 2% al 14%

100 mil créditos para viviendas

400 mil personas beneficiadas

Monto financiable: hasta 350 mil pesos

Relación cuota-ingreso puede llegar hasta el 40%

REQUISITOS

Sin un tope mínimo de ingresos

Tener entre 18 y 65 años.

Dependiendo de cada línea de crédito, se podrá acceder con terreno previo o sin él. Si cuenta con terreno propio, accede al crédito inmediatamente. Si no, puede tramitarlo mediante proyectos de urbanización o de constructores privados.



A pocos días de que el macrismo anunciara una iniciativa crediticia para la adquisición de vivienda, el Vice-Ministro de Economía, Axel Kiciloff, respondió con la pomposa presentación del Plan “**Pro.Cre.Ar**”, el **Programa de Crédito Argentino para la Vivienda Única y Familiar**.

Mediante el Decreto 902, la presidenta Cristina Fernández oficializó este plan de financiamiento para la construcción de viviendas que, en buena teoría, beneficiaría a unas 400 mil personas (aproximadamente 100 mil familias).

El proyecto apunta a construir un total de 400 mil viviendas en un periodo de 4 años, teniendo como meta alcanzar las primeras 100 mil en la etapa 2012-2013. Sin descuidar esta ambición, el titular del ANSES, Diego Bozzio, aclaró que **no hay tope de ingreso mínimo** para optar por alguna de las líneas crediticias.

Monumentales objetivos demandan sumas no menos elevadas. En el caso del Plan ProCreaAr, implica una inversión de **20 mil millones de pesos**, los cuales serían asignados desde el Fondo de Garantía de Sustentabilidad, un fondo propio del ANSES engrosado por los aportes de los jubilados. Con ello se conformaría un fideicomiso destinado para obras de esta índole.

Pablo Benchimol, economista e integrante del grupo TPI de Llevalo Puesto, analizó el proyecto y lo catalogó como una de las **“asignaturas pendientes del kirchnerismo”**.

Dado que en la política nada es gratuito, deberíamos preguntarnos también por qué los profetas predilectos para compartir estas buenas nuevas fueron el Vice-Ministro de Economía y el titular del ANSES, opacando por completo a figuras como el Ministro de Planificación, Julio de Vido, o al propio Ministro de Economía, Hernán Lorenzino.

Éste tampoco es primer intento de proyecto crediticio en materia de vivienda que intenta el kirchnerismo. En el 2006 lanzó el **Plan de Inquilinos**, tan efervescente y futil que nunca se volvió a mencionar.

Pablo Benchimol también reflexionó sobre la coyuntura económica que “invita” al Gobierno Nacional a prestarle especial atención a la crisis habitacional.

Señaló que, contrario a la respuesta brindada por otros estados (España, como muestra el video), aquí se apostó a lo opuesto: el estímulo y la intervención estatal.

El gobierno argumentó que la necesidad de crédito hipotecario por parte de las franjas medias y bajas de los sectores

Axel Kiciloff se refirió múltiples veces a la crisis internacional y a la situación económica de los países desarrollados. Señaló el caso de España, su crisis económica y cómo en la Argentina se buscaba hacer la diferencia. El caricaturista **Aleix Saló** resume a cabalidad la crisis del país ibérico en su corto **“Españistán”**.

asalariados no era solventada por la banca privada (la masa de créditos hipotecarios se mantenía en un 1% del PBI).

Pablo recalcó que acá la respuesta sería inversa: estímulo y participación del Estado. Además de tener un poder de tracción sobre otros sectores (materiales de construcción, electricidad, etc.), ésto podría apuntar a una política inversa que estimule la demanda interna y que, a través de la inversión y la generación de empleo (200 mil en total, unos 100 mil empleos directos y otros 100 mil indirectos) se dé un efecto positivo.



“Ojo al piojo”

Algo nos tiene que hacer ruido cuando Macri, Scioli y Cristina tienen la misma idea, ¿no? Aún si la preocupación “de moda” es la crisis habitacional, la letra fina de cada uno de estos proyectos guarda importantes diferencias en las que vale la pena detenernos. El plan de Scioli recién se anunció, de modo que aún la pintura está demasiado fresca como para poder aventurarse en un análisis más profundo.

Por su parte, la esencia misma de los otros dos planes difiere entre sí. El crédito que propone el Jefe de Gobierno porteño apunta más a impulsar la compra de viviendas ya hechas, mientras que el de la Nación, si bien aspira a construir 400 mil viviendas en 4 años, posee mayor “flexibilidad” para las y los beneficiarios en cuanto a la obtención de créditos para la construcción de nuevas viviendas.



Tal como señalaba Benchimol en su columna, el plan macrista no amplía la oferta necesariamente, sino que busca aumentar potencialmente la demanda—aún con el peligro de incrementar los precios de los inmuebles.

En el papel al menos, ProCreAr sí ampliaría la oferta y mitigaría un poco la posible alza de precios en las propiedades, lo cual no descarta que otros sectores puedan aprovecharse y lucrar de la situación (como la industria de materiales de construcción, por ejemplo).

Se plantea esta diferencia para aumentar la oferta habitacional, ya que el plan porteño limita la disponibilidad de terrenos para construir viviendas—aún si ya el gobierno macrista tiene antecedentes de vender terrenos públicos a empresas inmobiliarias o constructoras privadas

Desde el Gobierno Nacional se le ha dado muchísimo protagonismo a este proyecto, llegando incluso a difundir las primeras imágenes de los prototipos de vivienda. Conforme al anuncio del Banco Hipotecario, los modelos varían entre casas de uno, dos y tres dormitorios con techos inclinados, de chapa o tejas, y techos planos. La distribución es tal que permite que las familias que pueden ampliarla luego según sus necesidades.

Además, la presidenta Cristina Fernández urgió a la Organización Nacional de Administración de Bienes del Estado (ONABE) a “buscar todos los terrenos ociosos disponibles en condiciones de albergar viviendas” en los que se emplazarían las unidades habitacionales del plan Procrear.

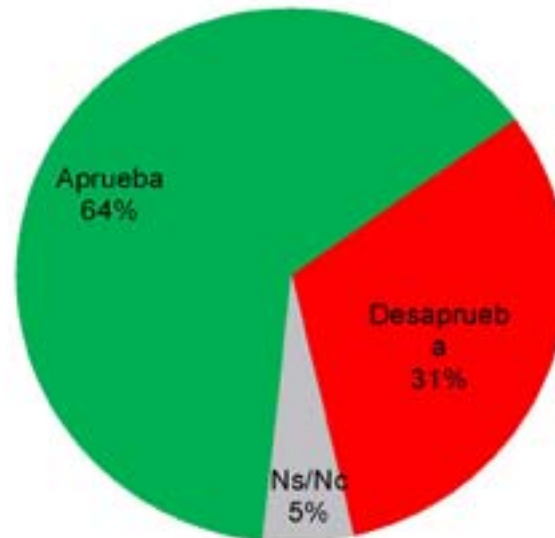
FOTO: Uno de los prototipos de vivienda publicados por el Gobierno Nacional

Aprobación de la gestión de Daniel Scioli



9

¿Diría usted que aprueba o desaprueba el trabajo que está haciendo Daniel Scioli como Gobernador de la Provincia de Buenos Aires?



La aprobación aumentó de 56% a 64% en un año

La desaprobación se redujo sólo en 1%

Se redujo el Ns/Nc considerablemente

Datos Abril 2011
Gdes. Ctros. n=311 casos

Base: Entrevistados de la Provincia de Buenos Aires (n=281)

Coyuntura política
según la opinión
pública

Mayo,
2012

...Y SCIOLI?





Scioli lanzó el programa de viviendas “Buenos Aires Hogar”

Se trata de un plan que favorecerá a familias que no tienen los medios para acceder a la casa propia. En una primera etapa se construirán 480 viviendas en 22 ciudades bonaerenses. Varios intendentes participaron del encuentro que se desarrolló en el Salón de los Acuerdos de Casa de Gobierno. El anuncio se da a pocos días de la presentación del Plan Pro.Cre.Ar. por parte de Cristina.

Al finalizar el encuentro, el Ministro de Infraestructura Alejandro Arlía explicó: “Está destinado a familias con ingresos mínimos del orden de los 4500 pesos familiares o con un codeudor que acompañe esos ingresos y, de esa forma, poder acceder con una cuota subsidiada por parte del Instituto Provincial de la Vivienda a una casa ya terminada en la cual los municipios van a hacer la contratación y la

“Hay 15 modelos prototípicos de casas para tratar de adecuarlos a la arquitectura y a las condiciones de vida de cada uno de los municipios, porque cada uno tiene una realidad distinta entre sí. Estamos dando el puntapié inicial para la construcción de esas viviendas y cada uno con lo que antes era el pago del alquiler, ahora pagando su propia casa contribuya a que esos fondos vuelvan para construcción de nuevas viviendas”, agregó.

Sobre las características de las viviendas, aseguró: “Las casas tienen dos dormitorios, con posibilidad de extender a un tercer dormitorio, un living, comedor, baño, cocina y serán construidas con todos los servicios esenciales que serán provistos por los municipios. Cada modelo se adapta de acuerdo a la climatología y la idiosincrasia de cada una de las familias que viven en su territorio”.